

Informe Trimestral

MARZO 2024

Fondo de Inversión
Inmobiliario Prival
(FIIP)



Resumen económico trimestral

A nivel Internacional

Este resumen se presenta de conformidad con la información más reciente publicada por el Banco Central de Costa Rica, el Ministerio de Hacienda y el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

De esta manera podemos destacar a nivel internacional la inflación global continuó el comportamiento a la baja iniciado a mediados del 2022 y en algunas economías se acerca al objetivo de los bancos centrales. La mayoría de las economías avanzadas mantienen su tasa de interés de referencia, aunque se espera el inicio de ajustes a la baja en dicho indicador en el 2024, en tanto que algunas economías emergentes, particularmente latinoamericanas, pausaron las reducciones en sus tasas de política monetaria. Para el caso de los Estados Unidos aún se mantiene la expectativa de que se realicen tres recortes de tasas para lo que resta del año de tal manera que estas se ubiquen en 4,6% a finales del año.

En este entorno, la actividad económica en las principales economías del mundo da señales relativamente positivas y se aleja el riesgo de recesión.

El Medio Oriente continua como una zona de alto riesgo geopolítico y, en particular, las tensiones en el mar Rojo han incrementado los costos del transporte marítimo.

En China las proyecciones de crecimiento económico se mantuvieron, pues a pesar de las políticas de estímulo, prevén una moderada demanda de los consumidores y un mercado inmobiliario débil.

Además, la OCDE proyecta una desaceleración de la inflación general y subyacente, coherente con la disminución de los efectos de los choques de oferta y el enfriamiento de las presiones en la demanda.

La cotización promedio del barril del petróleo, West Texas Intermediate (WTI) se ha incrementado debido al conflicto árabe-israelí y al recorte de la producción de la OPEP. Sin embargo, debido a la baja en la demanda global se espera que los precios no varíen mucho con relación al actual nivel.

El precio mundial del servicio de transporte marítimo de contenedores aumentó de USD 1.365 el 31 de diciembre del 2023 a USD 2.906 el 14 de marzo del presente año (incremento del 113%), aunque muestra reducciones graduales consecutivas desde mediados de febrero pasado. Cabe destacar que, en los últimos meses, el comercio mundial ha tenido interrupciones en dos rutas marítimas críticas: el Canal de Suez y el Canal de Panamá, lo que ha incrementado los tiempos de entrega y los costos.

A nivel Nacional

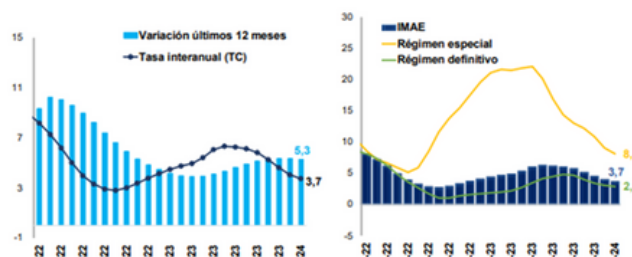
En cuanto a la economía local el Banco Central sostiene que el ritmo de crecimiento de la actividad económica se modera con respecto al de un año atrás. El crecimiento de la producción en el inicio del año fue determinado, principalmente, por el régimen definitivo y de actividades como el comercio, transporte y almacenamiento. También contribuyó el impulso en el régimen especial en actividades como la manufactura (especialmente implementos médicos) y los servicios empresariales.

Si bien el crecimiento de las exportaciones de bienes se moderó, aún supera al de las importaciones, lo que ha permitido reducir el déficit en la balanza comercial de bienes. Estos resultados se dan en un contexto de transmisión gradual de la reducción de la TPM, hasta el momento reflejada principalmente en las tasas pasivas. Ello ha contribuido a que el premio por ahorrar en colones sea negativo; condición que recientemente ha llevado a una mayor preferencia por ahorrar en moneda extranjera, pero sin embargo, el tipo de cambio continúa a la baja.

El crédito al sector privado, en moneda extranjera crece a mayor ritmo, que el otorgado en colones.

En febrero del 2023, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) aumentó en 3,7% en términos interanuales, aunque respecto al mes previo registra una desaceleración de 0,3 p.p.

Índice Mensual de Actividad Económica



Resumen económico trimestral

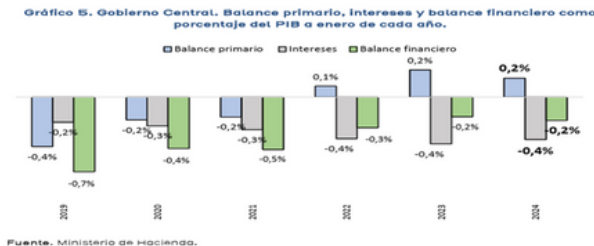
La mayor producción de las empresas del régimen definitivo (2,8%) explica el 70,2% del incremento del IMAE. Además, destaca que alrededor del 48,3% del dinamismo de este régimen está determinado por el comercio (18,8%), transporte y almacenamiento (16,9%) y los servicios profesionales (12,5%).

La producción de los regímenes especiales continúa con crecimientos relativamente altos (8,1% interanual), aunque mantiene la desaceleración mensual observada desde junio del 2023. La manufactura registró una tasa interanual cercana al 10,0% impulsada por los implementos médicos y productos alimenticios tales como mermeladas en conserva y concentrados para jugos.

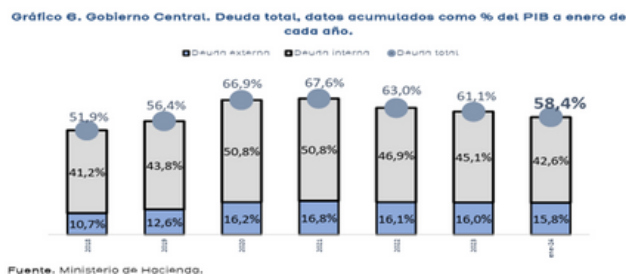
De acuerdo con lo indicado en otros informes, las actividades de servicios profesionales e informáticos crecen a buen ritmo (7,1% y 16,6% respectivamente), aunque desaceleran, dado el extraordinario aumento de la producción observada a partir del tercer trimestre del 2022.

Mientras que en el 2023 la tasa de desempleo terminó en 7,3% (8,9% el promedio anual; inferior al promedio histórico de 9,9% entre 2010 y 2019), al mes de enero del 2024, esta se ubicó en 7,9%, lo cual ocurre simultáneamente a una mayor participación laboral.

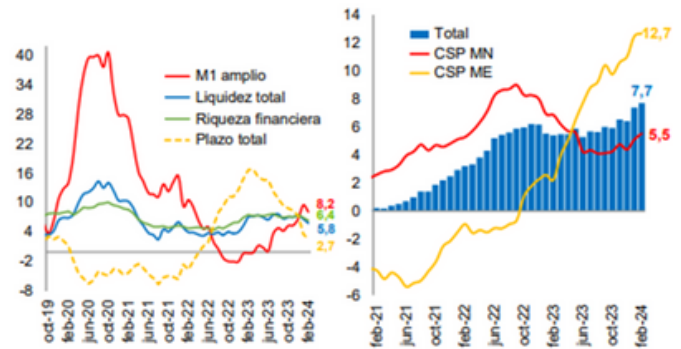
Continúa la consolidación fiscal con la presencia de un superávit primario pero cuando se reconoce el gasto por intereses el resultado financiero sigue siendo negativo pero menor al de años previos.



Gracias a ese menor déficit la deuda ha tomado rumbo a la contracción ayudada en buena medida por la caída en el tipo de cambio. Debemos considerar que un 34% de la deuda local está denominada en dólares por lo que la caída en el tipo de cambio favorece al indicador de deuda.



Debido a la rebaja en las tasas de interés en colones el crédito privado en moneda local se ha fortalecido, pero continúa fuerte también la demanda de crédito en dólares siguiendo a la caída en el tipo de cambio. Agregados Monetarios y Crédito al Sector Privado.



Precisamente el tipo de cambio sigue a la baja debido a la mayor oferta de divisas. Esta proviene del mejor desempeño de las exportaciones, el turismo, la inversión extranjera directa, el dinamismo de las zonas francas y el endeudamiento del Gobierno. Tipo de Cambio Ponderado



Lo anterior provoca que el BCCR salga al mercado a comprar los excedentes de divisas y las reservas monetarias actualmente superan los \$14 mil millones, nivel nunca visto. La inflación sigue en territorio negativo con los últimos datos de marzo. Este mes marcó un -0,34% con un acumulado interanual de -1,19%. Esto le da espacio al BCCR para rebajar aún más la tasa de política monetaria y de esta manera iniciar un ajuste de variables macroeconómicas como el tipo de cambio.



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de marzo del 2024 fue de \$170,8 millones, en comparación con el activo total del cierre de diciembre 2023 hubo un aumento de 0.01% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del primer trimestre del año fue de \$43,5 millones lo cual representa un 25.5% del activo total, al cierre del 31 de diciembre del 2023 se registró un pasivo de \$44,2 millones, hubo una leve variación hacia la baja la cual se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el primer trimestre.

Patrimonio

Al 31 de marzo del 2024, el patrimonio del fondo fue de \$125,4 millones, para el cierre de diciembre 2023 fue de \$126,5 millones, hubo una baja de 0,88%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al primer trimestre del 2024 es de \$1,245,879.10 (\$50.57 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1.Los1. ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron \$3.2 millones un 2,7% más con respecto a los ingresos del cuarto trimestre del 2023, esto se debe principalmente a algunas entradas de inquilinos y aumentos de alquiler del cuarto trimestre.

2.Conrespecto a los gastos totales fueron de \$2.04 millones un 8,5% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior, esto se debe principalmente que se llevó un plan para reducir costos de la partida de mantenimiento de inmuebles.

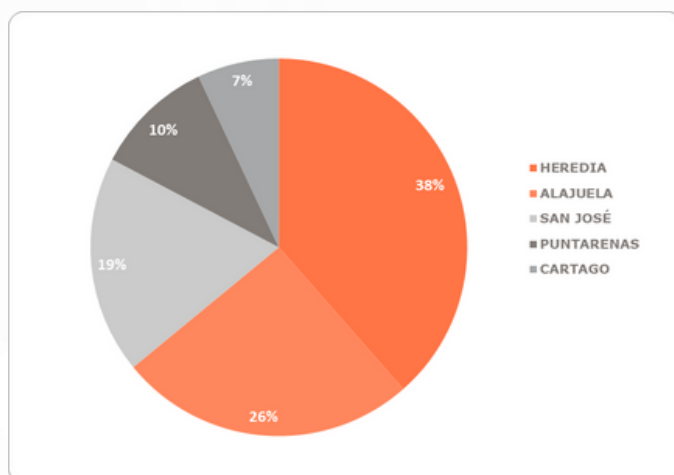
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Marzo 2024	Diciembre 2023
Servicios	36,4%	36,4%
Industria	31,5%	31,4%
Comercio	13.4%	13,2%
Restaurante	9,3%	9,6%
Farmacéutico	6,6%	6,6%
Tecnológico	2,7%	2,8%
total general	100%	100%

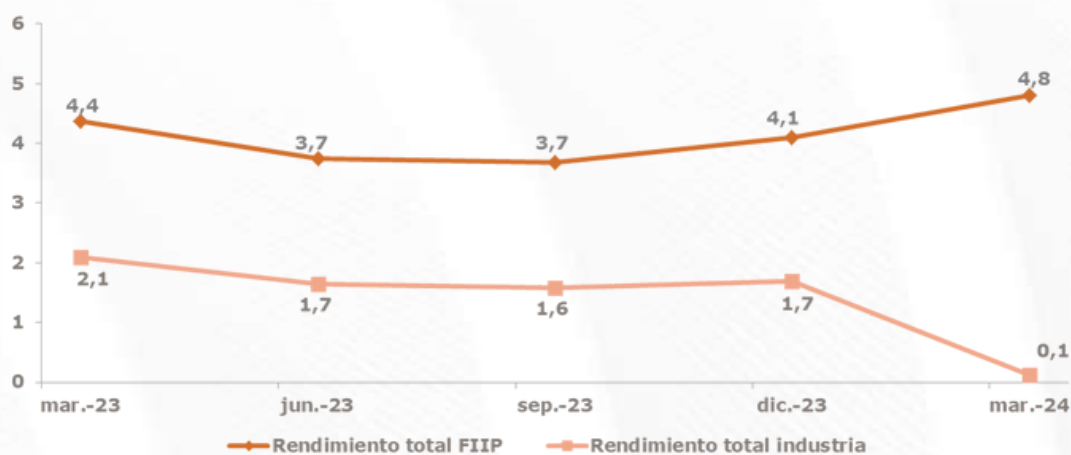


Distribución de ingresos por zona geográfica

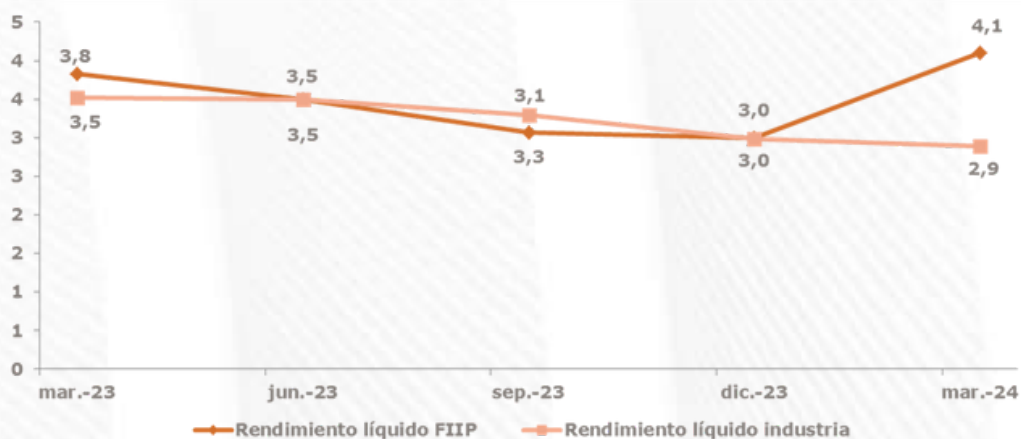


Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria





Características del Fondo

Tipo de Fondo	Cerrado	Monto total autorizado	\$150 000 000 .00
Objetivo del Fondo	Inmobiliario	Calificadora de riesgo	SCRiesgo
Moneda	USD	Calificación de riesgo	scr AA +3 (CR) estable
Fecha de inicio de operaciones	Diciembre 2017	Sociedad administradora	Prival SAFI
Plazo del vencimiento	30 años	Custodio de valores	Banco Prival
N° participaciones autorizadas	30 000	Comisión de administración	1,50%
N° participaciones colocadas	24 636	Valor de participación al 31/03/24	\$5 167,04
Valor nominal	\$5 000 00	Precio de mercado última negociación 27/03/2024	\$5 161,32

Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP Marzo 2024	Industria a Marzo 2024
Rendimiento total últimos 12 meses	4,8%	0,1%
Rendimiento liquido últimos 12 meses	4,1%	2,9%
Coeficiente de oblicación frente a terceros	26,0%	28,1%
Porcentaje de ocupación	91,9%	74,0%
Relacion de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período		3.1%

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a Marzo 2024

Estados financieros

	Marzo 2024	Diciembre 2023	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	170 806 478	170 790 290	16 188	-0,01%
Total Pasivo	43 511 264	44 241 243	-729 979	0,17%
Total Activo Neto	127 295 213	126 549 047	746 166	0,59%
Ingresos Totales	3 290 225	3 201 743	88 482	0,27%
Gastos Totales	2 044 346	2 217 998	-173 652	-0,08%
Resultado del periodo	\$1 245 879	\$1 121 994	\$123 885	9,94%



Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	0,6%
De 61-90 días	0,3%
Mayor a 90 días	0,4%
Total	1,3%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 1,3% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Glosario de definiciones

Coefficiente de obligación a terceros: Este coeficiente mide el porcentaje de endeudamiento de la cartera financiera del fondo de inversión. Entre mayor endeudamiento exista, mayor riesgo.

Porcentaje de morosidad: Mide el porcentaje del retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos en el pago de arrendamiento, la tasa de morosidad se obtiene dividiendo el total de alquileres en mora sobre el total del monto facturado de arrendamientos del mes.

Porcentaje de ocupación: Mide el porcentaje de ocupación total del fondo inmobiliario. Se obtiene al dividir el área en m² desocupados entre la totalidad de m² arrendables que posee en activos inmobiliarios el fondo.

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secundario de los últimos 12 meses versus la cantidad de participaciones en circulación calculadas a una fecha de corte determinada.

Rendimiento total 12 meses: Es el cálculo de los rendimientos totales de los últimos 12 meses donde se toma en consideración las minusvalías y plusvalías generadas por la valoración de las propiedades.

Rendimiento líquido 12 meses: Es el cálculo de los rendimientos líquidos de los últimos 12 meses sin tomar en cuenta las minusvalías y plusvalías generadas por la valoración de las propiedades.

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses: Es el cálculo que resulta de comparar el precio de mercado del fondo de los últimos 12 meses con el precio del mercado de una última fecha de corte.

Calificación de riesgo: Valoración que realiza una empresa calificadora de riesgo sobre la capacidad de un emisor para pagar el capital y los intereses en los términos y plazos pactados en cada emisión. Está basada en análisis técnicos, realizados bajo una metodología uniforme que ha debido ser registrada en la Superintendencia General de Valores. En Costa Rica es obligatoria la calificación de los instrumentos privados de deuda.

Canales para sus inconformidades

Nos complace conocer su opinión sobre nuestros servicios, por lo que ponemos a su disposición los siguientes medios para que nos externe sus comentarios.



Central telefónica: +506 2528 1800 , solicitar conversar con el área de Mercadeo y Calidad.



Correo electrónico: servicioalcliente.cr@prival.com.



Colaboradores Prival: Puede manifestar su queja o sugerencia a un colaborador del área de Servicio al Cliente y/o Asistente, Ejecutivo, Gerente de Relación o Jefatura de Grupo Prival y el representante de Prival debe remitir vía correo la queja o sugerencia al área de Mercadeo y Calidad.



Oficinas de Prival: de manera presencial, puede visitar nuestras oficinas y presentar su queja formal en los buzones ubicados en las instalaciones denominados “Su Opinión es muy Valiosa” y llenar la información del Formulario de reclamo.

Asimismo le invitamos a conocer las [políticas y procedimientos para la presentación de sus consultas o reclamos](#) en www.prival.com en la sección de Prival Fondos de Inversión.

¡Su opinión es muy valiosa!



Información de contacto de Prival Fondos de Inversión

Dirección: San José, Escazú, San Rafael, Escazú, Guachipelín. Edificio Corporativo Centro 27.

Teléfono: 2528-1800.

Apartado postal: 10203-1000 San José.

Dirección electrónica: fondoinmobiliario.cr@prival.com

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora.”

“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tiene relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“En relación con el cambio en la tasa libor, no se mantiene exposición porque no existen créditos referenciados a esa tasa.”